

**| 5 ZIMMER | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG |
REPRÄSENTATIVES HAUS |**



Objektnummer: 1149528

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Landstraßer Hauptstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	147,80 m²
Nutzfläche:	148,80 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 127,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,15
Gesamtmiete	2.790,00 €
Kaltmiete (netto)	2.133,00 €
Kaltmiete	2.536,36 €
Betriebskosten:	318,00 €
USt.:	253,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



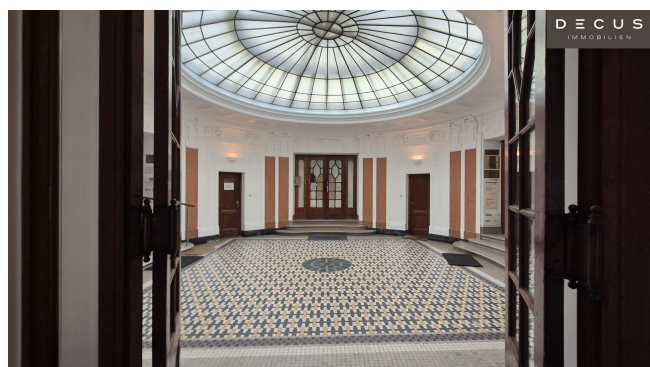
Ing. Nicolas Putzlager

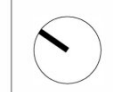
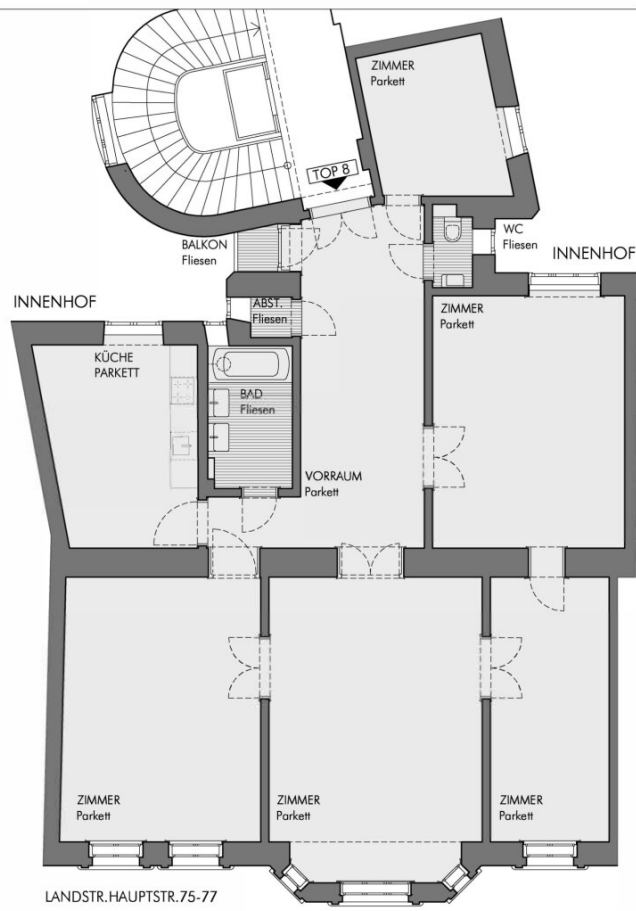
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39



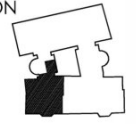








POSITION



NUTZFLÄCHE ca.:

147,00m²

MAßSTAB

3. OBERGESCHOSS

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH

Objektbeschreibung

Altbaujuwel im Erstbezug nach Sanierung

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause im Herzen des 3. Wiener Gemeindebezirks! Diese großzügige Altbauwohnung mit einer Wohnfläche von ca. **147,80 m²** befindet sich im Erstbezug nach hochwertiger Sanierung. Sie liegt in einem gepflegten, **repräsentativen Stilaltbau**, der durch seine klassische Architektur und charmanten Details beeindruckt.

Die Wohnung vereint stilvolles Wohnen mit modernem Komfort. Die Räume sind mit **elegantem Fischgrätparkett** ausgestattet, hohe Decken und Flügeltüren unterstreichen den historischen Charakter. Die neue **Designerküche** ist modern und hochwertig ausgestattet – ein Ort, der sowohl funktional als auch ästhetisch überzeugt.

Das Badezimmer wurde vollständig neu gestaltet und bietet **eine Badewanne, ein Doppelwaschbecken** sowie moderne Armaturen. Ein separates WC, ein praktischer **Abstellraum** und ein kleiner, klassischer „**Klopfbalkon**“ mit rund 1 m² runden das Angebot ab.

Es wird kein Kellerabteil mitvermietet.

Raumprogramm

- Großzügiger, repräsentativer **Vorraum** mit viel Stauraum und Zugang zu allen Haupträumen
- **Wohnsalon** mit Flügeltüren – ideal als Wohnzimmer oder kombinierter Wohn-Essbereich
- **4 weitere Zimmer** mit flexibler Nutzung (Schlafzimmer, Kinderzimmer, Büro, Gästezimmer)
- **Moderne Küche** mit sämtlichen Geräten
- **Hochwertiges Badezimmer** mit Badewanne und Doppelwaschbecken
- **Separates WC**

- **Abstellraum** mit Platz für Haushaltsgeräte oder Vorräte
- **Klopfbalkon** mit ca. 1 m² – klassisches Detail der Wiener Altbaukultur

Lage

Die Wohnung befindet sich in **1030 Wien**, in einer begehrten und hervorragend angebundenen Wohngegend. In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Schulen und Kindergärten. Die **Anbindung an den öffentlichen Verkehr** ist exzellent: **U3**, Straßenbahn und Buslinien sind fußläufig erreichbar und bringen Sie rasch ins Zentrum oder in andere Teile der Stadt.

Auch das grüne Herz Wiens – der **Schlosspark Belvedere** und der **Stadtpark** – ist nur wenige Minuten entfernt und lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap